

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 35177
15 juli
2016

Besluit van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 juni 2016, nr. 2016-0000025780, tot vaststelling van het Rijkshuisvestingsstelsel voor kantoren (Vaststellingsbesluit Rijkshuisvestingsstelsel kantoren)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op artikel 2, eerste lid, van het Coördinatiebesluit organisatie en bedrijfsvoering rijksdienst 2011;

Besluit:

Artikel 1

Bijlage I, bij dit besluit, wordt vastgesteld als kader ter bevordering van de eenheid, de kwaliteit en de efficiëntie van huisvesting door de ministeries.

Artikel 2

De Minister voor Wonen en Rijksdienst zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van dit besluit een verslag aan de ministerraad over de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van het bij dit besluit gevoegde ‘Rijkshuisvestingsstelsel voor kantoren’.

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant, waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2016.

Artikel 4

Dit besluit wordt aangehaald als: Vaststellingsbesluit Rijkshuisvestingsstelsel kantoren.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok



BIJLAGE I

Het Rijkshuisvestingsstelsel voor kantoren

Alle afspraken op een rij

Datum: 22 juni 2016

Inhoud

Inleiding

In 2011 werd de tweede evaluatie van het rijkshuisvestingsstelsel afgerond met de vaststelling van een kabinetsstandpunt in de Ministerraad. Sindsdien is het rijkshuisvestingsstelsel op tal van punten nader uitgewerkt. Voor de kantoren is het stelsel volledig in werking getreden per 1 januari 2016, voor specialties loopt de uitwerking van hoe het stelsel eruit moet gaan zien, door in 2016.

Alle tot nu toe gemaakte afspraken zijn verspreid over tenminste vijftig documenten. Alle besluiten zijn in het voor u liggende kader samengevat. Het doel van dit document is om een totaaloverzicht te



geven van alle relevante eerder genomen besluiten van het Kabinet en in relevante interdepartementale gremia.

Dit kader bevat geen nieuw beleid; met voetnoten wordt verwezen naar brondocumenten. Definities van begrippen worden in bijlage 1 gegeven.

Scope van het stelsel[1]

De huisvesting van alle ministeries en de daaronder resulterende batenlasten-diensten vallen onder het nieuwe huisvestingsstelsel. Uitzonderingen hierop zijn:
– het merendeel van de gebouwen van Defensie;
– de ambassades van Buitenlandse Zaken;
– de huisvesting van AZ en de Hoge Colleges van Staat;
– de (staats)paleizen;
– privaatrechtelijke rechtspersonen en ZBO's vallen buiten de verplichte winkelnering van het stelsel.

De inhoud van dit kader heeft uitsluitend betrekking op alle gebouwen die op de 'pandenlijst' als 'kantoor' zijn opgenomen. De pandenlijst is een overzicht waarin is aangegeven of de gebouwen die in beheer zijn bij het Rijksvastgoedbedrijf, behoren tot de categorie 'kantoren'. De pandenlijst is vastgesteld in de Interdepartementale Commissie Bedrijfsvoering Rijk (ICBR)[2].

Doelen van het nieuwe stelsel

Uit de evaluatie van het oude stelsel in 2010 kwamen vier verbeterpunten naar voren:
- De keuzevrijheid voor de invulling van huisvestingswensen lag vrijwel volledig bij departementen. Prikkels tot doelmatigheid op bovendepartementaal niveau waren onvoldoende belegd.
- Er was geen vanzelfsprekende wijze om collectieve belangen zoals leegstandsmanagement en kostenreductie te behartigen.
- Er gold een prijs per pand, dit leverde een variëteit aan prijsstellingen op met een grote administratieve last. Alle financiële risico's van huisvesting lagen bovendien bij de departementen, omdat kosten één op één doorberekend werden.
- Het vele overleg tussen opdrachtgevers en Rijksgebouwendienst over specifieke klantwensen zorgde aan beide zijden voor hoge uitvoeringslasten.

De wijzigingen die op 1 januari 2016 in werking treden, nemen deze nadelen weg. De doelen van het nieuwe stelsel voor kantoren zijn:
- het concernbelang staat voorop,
- doelmatigheidsprikkels worden versterkt,
- bestuurlijke en administratieve vereenvoudiging;
- evenwichtiger risicoverdeling[3].

De hoofdlijnen van het nieuwe rijkshuisvestingsstelsel voor kantoren zijn:
- Departementen sturen op volume en regio van hun huisvesting.
- Huisvestingsbudgetten blijven bij de departementen.
- Centraal leegstandsbeheer kantoren.
- Aanscherpen kaderstelling van de huisvesting.
- Eenvoudige beprijzingsmethodiek.
- Opdrachtgeverschap voor rijkskantoren.[4]

Datum inwerkingtreding stelsel

De spelregels van het nieuwe rijkshuisvestingsstelsel traden in werking per 1 januari 2013. De instandhoudingplicht voor kantoren is per 1 januari 2013 overgegaan naar de Rijksgebouwendienst (inmiddels overgegaan in het Rijksvastgoedbedrijf). Deze is gefinancierd door de gebruiksvergoeding per 31 december 2012 te bevriezen, uitgezonderd de prijsindexatie, en door de afschrijvingstermijnen voor inbouwpakketten en installaties van 15 jaar naar 20 jaar te verlengen.[5]

---

[1] Kabinetsstandpunt inzake de tweede evaluatie van het Rijkshuisvestingsstelsel. Brief aan ministerraad dd 31 augustus 2011. Kenmerk 2011-2000384067

[2] Pandenlijst, vastgesteld tijdens ICBR 5 februari 2013. Zie pagina 18-19 van dit rapport voor de wijze waarop de pandenlijst wordt beheerd.

[3] Kabinetsstandpunt inzake de tweede evaluatie van het Rijkshuisvestingsstelsel. Brief aan ministerraad dd 31 augustus 2011. Kenmerk 2011-2000384067

[4] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 75

[5] Brief van minister voor Wonen & Rijksdienst aan collega ministers, Kenmerk 2012-0000749954, 7 januari 2013



De nieuwe beprijzingssystematiek geldt vanaf 1 januari 2016.[6]

1. Normen, instrumenten en ambities ten aanzien van de kantoorhuisvesting rijksdienst

Naar aanleiding van de tweede evaluatie van het rijkshuisvestingsstelsel heeft het Kabinet niet gekozen voor centralisatie van budgetten, omdat daarmee de prikkels voor de departementen verdwijnen om doelmatige huisvestingskeuzes te maken. In plaats daarvan wordt wel een krachtige centrale sturing op huisvesting ingericht door middel van normering, als basis voor alle huisvestingsbeslissingen. In dit hoofdstuk worden die normen beschreven; die normering vormt strikt genomen geen onderdeel van het rijkshuisvestingsstelsel, maar is daarvoor wel wezenlijk.

1.1. Werkpleknorm

Met het uitvoeringsprogramma compacte rijksdienst heeft het Kabinet een werkpleknorm van 0,9 werkplek per fulltime equivalent (fte) vastgesteld en een ambitie uitgesproken van 0,7 werkplek per fte. Het gaat om een gemiddelde per departement in 2020; de norm geldt dus niet voor ieder individueel gebouw.[7]
Met het ministerraadbesluit over het masterplan Den Haag is tevens besloten om bij nieuwbouw en ingrijpende renovaties een norm van 0,7 werkplekken per fte als uitgangspunt te hanteren, tenzij dit om bouwkundige redenen onmogelijk is.

1.2. Ruimtenorm

Naast bovengenoemde werkpleknorm is er een norm voor het ruimtegebruik: 24,5 m^2 Bruto Vloer Oppervlak / werkplek als een gemiddelde op voorraadniveau per departement te bereiken in 2020; de norm geldt dus niet voor ieder individueel gebouw. De norm heeft betrekking op de totale grootte van gebouwen, dus inclusief bijvoorbeeld restaurants, overlegplekken, vergadercentra, kolfruimtes, parkeerplekken.[8]

1.3. Bezettingsgraad

Om de beschikbare werkplekken goed te laten benutten, wordt de nieuwe streefwaarde (*ambitie*) voor de bezettinggraad (= de mate waarin werkplekken worden benut) geïntroduceerd: het streven is een bezettingsgraad te realiseren van 75%.

1.4. Fysieke Werkomgeving Rijk

De Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) is een instrument ten behoeve van een werkomgeving voor ambtenaren, dat flexibel, tijd- en plaatsonafhankelijk (samen-) werken mogelijk maakt.
Voor de kantooromgeving van alle departementen is activiteit gerelateerd werken en de bijhorende activiteit gerelateerde werkomgeving uitgangspunt voor de inrichting van de fysieke werkomgeving. Dat houdt in dat voor de belangrijkste soorten activiteiten van het kantoorwerk (bureauwerk, geconcentreerd bureauwerk, telefoneren, overleggen en vergaderen), specifieke en voldoende werkplekken beschikbaar zijn. Hierbij wordt de werkplekmix bepaald op basis van gebruikersprofielen van de te huisvesten organisaties of onderdelen daarvan. Waar mogelijk wordt uitgegaan van het basis gebruikersprofiel en de bijbehorende basis werkplekmix.
Dit betekent niet dat de werkomgeving er overal hetzelfde uit gaat zien: op basis van de kaders is een diversiteit van interieur ontwerpen mogelijk.
Naast de werkomgevingen in een kantoor zijn er ook andere omgevingen waar werk verricht kan worden, zoals werken in de trein, thuis en in vergadercentra.[9]

Bij FWR worden drie niveaus van kaderstelling onderscheiden:
1. Huisvestingconcept & ruimtenormen: deze kaders hebben een nogal hoge abstractie;
2. Het Nieuwe Rijkskantoor;
3. Kader FWR Kwaliteit.

Het kader 'Fysieke Werkomgeving Rijk Kwaliteit'[10] bestaat uit 114 functionele kwaliteiten voor de kantooromgeving. Dit kader geeft de beschrijving van kwaliteiten op het niveau tussen de hoofdlijnen

---

6 Kabinetsstandpunt inzake de tweede evaluatie van het Rijkshuisvestingsstelsel. Brief aan ministerraad dd 31 augustus 2011. Kenmerk 2011-2000384067
7 Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 75
8 Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 76
9 Nota Corporate Standard Rijkswerkplek voor de fysieke werkomgeving (ICBR, 20 april 2010 en ICBR 5 juli 2011, Nota Stelselherziening, Bijlage 3. FWR).
10 Nota FWR kwaliteitskader dd 14 januari 2015.



als huisvestingconcept & ruimtenormen en Het Nieuwe Rijkskantoor en de details van een programma van eisen of outputspecificaties.

FWTE

Voor het tellen van werkplekken wordt de FWR werkplek tel eenheid (afgekort FWTE) als *instrument* voor gebruikers gehanteerd om op een eenduidige manier werkplekken te tellen voor de werkpleknorm. De FWTE telt voor 1 bureauwerkplek of 2 zitplaatsen in overleg- of ontmoetingswerkplekken. Het instrument is niet gebruikt bij de masterplannen.[11] De normering is gebaseerd op deze manier van tellen.

Het nieuwe rijkskantoor[12]

Een rijkskantoor is bedoeld om als *ambitie* plaats te bieden aan werk van en samenwerking tussen rijksambtenaren en met overlegpartners die niet tot de Rijksoverheid behoren.
Behalve dat rijkskantoren prettige plekken zijn om te werken, zal efficiënt gebruik van huisvestingsfaciliteiten worden nagestreefd. Groei en krimp in de organisatie moeten worden opgevangen, wat betekent dat gebouwgebruikers, als daartoe aanleiding is, relatief snel kunnen wisselen van huisvestingslocatie. Het is daarbij goed mogelijk dat de gebouwgebruikers onbekend zijn bij aanvang van een huisvestingsproject.
Het beleid is er verder op gericht dat elk kantoor dat in gebruik is bij rijksonderdelen op termijn als rijkskantoor zal functioneren.

1.5. De drie categorieën gebouwen

De implementatie van de FWR gebeurt op momenten waarin er al forse ingrepen in een kantoor of nieuwbouw waren gepland. Het aantal van deze ‘natuurlijke’ momenten (bijvoorbeeld grote renovaties) in de implementatieperiode tot 2020, is echter te beperkt om de FWR-doelen in alle kantoren van het Rijk te realiseren. Wel is in deze periode sprake van veel, relatief kleine verbouwingen of aanpassingen. Deze bieden kansen om elementen van de FWR toe te passen. Elementen die moeten leiden tot een efficiënter ruimtegebruik, een grotere flexibiliteit en betere ondersteuning van hedendaagse werkpatronen. Hierdoor ontstaan er een normatieve indeling in 3 categorieën rijkskantoren, die verschillen in de mate waarin de kantoren, overeenkomstig de FWR, worden aangepast:
- Categorie 1 betreft kantoren waarin geen of weinig ingrepen worden gedaan. Voor de meeste van deze kantoren wordt uitgegaan van een flexfactor van 0,9 werkplekken per fte;
- Categorie 2 kantoren waarin delen van de FWR worden gerealiseerd. Voor deze categorie geldt in beginsel een flexfactor van 0,7;
- Categorie 3 kantoren die volledig op basis van FWR worden ingericht.

De beslissing welk kantoor onder welke categorie valt, is enerzijds gebaseerd op een lange termijn visie, neergelegd in de Masterplannen Kantoorhuisvesting, en anderzijds op het beschikbare budget. Het kan echter voorkomen dat het budget voor een kantoor in categorie 2 toch onvoldoende blijkt om een adequaat gebruik met een flexfactor van 0.7 en een bezettingsgraad van 75% te realiseren (voor toelichting op de termen flexfactor en bezettingsgraad, zie FWR-begrippen). In die gevallen zal, in overleg tussen RVB, betreffende CDV en DGOO, worden besloten of het betreffende pand alsnog als een ‘categorie 1-kantoor’ wordt aangemerkt of dat er aanvullend budget wordt toegewezen.[13]

1.6. Tijd-, Plaats- en Apparaatonafhankelijk Werken (TPAW)

De Handreiking TPAW is een verzameling van veelgestelde vragen en bijbehorende antwoorden op het gebied van tijd-, plaats- en apparaatonafhankelijk werken (TPAW) bij het Rijk. Het document is geen norm, maar een instrument. Het voorziet in een behoefte aan duidelijke en actuele informatie op het gebied van TPAW bij het Rijk. De verschillende bedrijfsvoeringdomeinen komen aan bod: bricks, bytes & behaviour. Het is bedoeld voor een breed publiek: geïnteresseerde Rijksambtenaren in het algemeen en in het bijzonder projectleiders, beleidsmedewerkers en bedrijfsvoeringadviseurs met dossiers gerelateerd aan TPAW.
De Handreiking TPAW 2016 is een actualisatie van de voorgaande versie uit 2014 en is besproken in ICOP, CIO beraad, ICFH en ICBR.[14]

---

[11] Notitie FWTE dd 18 juni 2014, vastgesteld ICFH 26 juni 2014
[12] Vastgesteld ICBR 5 juli 2011
[13] FWR-wijzer
[14] handreiking TPAW, vastgesteld in ICBR van 8 april 2014

1.7. Normenkader beveiliging rijkskantoren

Als norm voor beveiliging van kantoren wordt het Normenkader Beveiliging Rijkskantoren 2.0 gehanteerd. Het Normenkader Beveiliging Rijkskantoren (NkBR) is een referentiekader en baseline van de beveiligingsmaatregelen voor rijkskantoren. Het doel van dit normenkader is de beveiliging voor rijkskantoren kwalitatief en uniform te borgen en te verantwoorden.
Er zijn drie zones en een openbaar gebied gedefinieerd:
0. Openbaar gebied.
1. Publiekszone.
2. Standaard werkgebied.
3. Bijzonder werkgebied.

Binnen het NkBR voor rijkskantoren vallen de investeringen voor de beveiliging van het standaard werkgebied (tot en met zone 2), bewindsliedenvleugels, MER- en SER-ruimtes en ruimtes voor technische installaties. Alle andere ruimtes in zone 3 zijn in principe uitgezonderd.[15] Het NkBR is van toepassing op nieuwe of ingrijpend te renoveren rijkskantoren (volgens masterplannen).

1.8. Overige huisvestingsnormen

Jaarlijks[16] stelt DGOO een geactualiseerd overzicht[17] van de rijksbrede strategische kaders op. De huisvestingskaders maken daar onderdeel van uit. Dat overzicht vormt een basis van handelen voor SSO's, en meer specifiek voor het Rijksvastgoedbedrijf (omdat dit kader gaat over huisvesting).

2. Matchen vastgoedportefeuille op vraag

Vanwege de taakstellingen bij het Rijk en de strakkere kaders voor huisvesting is een krachtige centrale sturing op leegstand noodzakelijk, waardoor de departementale huisvestingswensen niet meer leidend zijn.
Voor het matchen van vraag naar huisvesting van de departementen en aanbod van gebouwen van het RVB worden masterplannen als instrument gebruikt.

2.1. Masterplannen kantoorhuisvesting Rijk

In het nieuwe stelsel moeten de departementen hun huisvestingsbehoefte aangeven per regio. DGOO bundelt de totale vraag naar kantoorhuisvesting en laat het RVB voorstellen doen voor een match (de masterplannen). Per regio (Den Haag, Randstad en Nederland overig) is er een prijs per m^2.[18] Met de masterplannen wordt het kantoorgebruik geoptimaliseerd en wordt leegstand voorkomen. Er wordt primair geconcentreerd in eigendomspanden.[19]

Naar verwachting kan er ruim € 136 miljoen structureel per jaar worden bespaard op huisvestingskosten door meer centrale sturing op leegstand bij rijkskantoren[20]. Naast besparing op huisvestingskosten geeft een reductie van vierkante meters ook een besparingspotentieel op de facilitaire kosten. Deze baten komen ten gunsten van de departementen.

Via 13 regionale masterplannen (één per provincie en één voor Den Haag) wordt de vraag naar huisvesting gematcht aan het benodigde en beschikbare aanbod van rijkskantoren. Het concentreren in gebouwen in eigendom is een van de uitgangspunten die gehanteerd is bij het opstellen van masterplannen. Bij nieuwe huisvestingsvragen wordt altijd eerst naar leegstand in rijkskantoren gekeken.[21] De masterplannen hebben betrekking op de kantoorhuisvesting van de Rijksoverheid in de gebouwen van het Rijksvastgoedbedrijf. Daarin zijn de inspecties en voor het Ministerie van V&J de Raad voor de Kinderbescherming en andere organisaties meegenomen in de masterplannen kantoorhuisvesting Rijk. Het masterplan DJI 2013–2018[22], huisvestingsplannen van de Rechtspraak, het Openbaar Ministerie, de Nationale Politie en het grootste deel van de kantoren van het Ministerie van Defensie maken er geen deel van uit.[23]

---

[15] Verslag ICFH, 29 oktober 2015
[16] De jaarlijkse frequentie komt voort uit de wens om een actueel overzicht te hebben van normen, maar wil zeker niet zeggen dat normen jaarlijks weer helemaal anders zijn.
[17] Overzicht Kaders Organisatie en Bedrijfsvoering Rijk 2015
[18] Kabinetsstandpunt inzake de tweede evaluatie van het Rijkshuisvestingsstelsel. Brief aan ministerraad dd 31 augustus 2011. Kenmerk 2011-2000384067
[19] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 76
[20] Brief aan de Tweede Kamer, 19 januari 2016, 2015-0000730134
[21] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 75
[22] Tweede Kamer 24 587, nrs. 490 en 535
[23] Tweede Kamer, vergaderjaar 2012–2013, 31 490, nr. 129



In een masterplan is weergegeven:
- welke organisatie(-onderdelen) per jaar waar gehuisvest worden;
- welke tijdelijke huisvesting daarvoor eventueel nodig is;
- welke financiële consequenties dit heeft voor het concern Rijk.

DGOO neemt het initiatief voor afstemming met de provincies als een concept masterplan gereed is.[24] Het overleg met medezeggenschap is aan de departementen zelf. De masterplannen zijn in 2013 vastgesteld en in 2015 geactualiseerd. Ze zijn vanwege hun marktgevoeligheid (bijvoorbeeld afstootvoornemens) vertrouwelijk. De minister voor Wonen en Rijksdienst stelt de masterplannen vast. Daardoor valt de specifieke locatiekeuze onder het politieke primaat.

2.2. Opzegtermijnen gebruiksovereenkomsten kantoren

De gebruiksovereenkomsten met het Rijksvastgoedbedrijf zijn voor onbepaalde tijd met opzegtermijn van 12 maanden. Na einde contract zijn er geen restkosten voor de departementen (anders dan kosten voor het leeg en schoon opleveren, het herstellen van gebruikschade en het verwijderen van afnemerszaken). Het Rijksvastgoedbedrijf draagt het leegstandsrisico.[25]

2.3. Verzoeken tot wijziging kantoren

De aanleiding voor een verzoek tot wijziging op een masterplan kan ontstaan vanuit de departementen, het Rijksvastgoedbedrijf of DGOO. Vanuit departementen door: krimp van de vraag, groei van de vraag of verplaatsing van onderdelen van organisaties. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf door: kansen op de vastgoedmarkt, wijziging in de planning van de uitvoering, wijziging in de uitvoeringskosten of wijzigingen die door andere reeds gehonoreerde casuïstiek op gang worden gebracht (domino-effecten) die het nodig maken de voorraad opnieuw te herschikken (niet limitatief). Vanuit DGOO door: mutatie als gevolg van afspraken over werkgelegenheid of afspraken met andere overheden. Het Rijksvastgoedbedrijf bepaalt welke casussen behandeling door DGOO behoeven.[26]

Een belangrijk onderdeel van het verzoek tot wijziging betreft het doorrekenen van het financiële effect. De businesscase wordt opgesteld met behulp van een rekenmodel dat ook wordt gebruikt om de masterplannen door te rekenen. Hierdoor kan eenvoudig het effect van de wijziging worden aangegeven ten opzichte van het vastgestelde masterplan.[27]

DGOO analyseert een verzoek tot wijziging van de besluiten uit een masterplan en weegt, gehoord hebbend de afnemer(s) en de opdrachtnemer, de belangen van het primair proces, de politiek bestuurlijke belangen, de vastgoedstrategische belangen en de mogelijke besparingen voor de Rijksdienst die voortvloeien uit de masterplannen, tegen elkaar af en stemt het verzoek tot wijziging met de afnemer(s) en de opdrachtnemer af.

DGOO beslist over toekenning van het verzoek tot wijziging en stelt in voorkomende gevallen een wijziging vast en informeert de afnemer(s), de opdrachtnemer en indien van toepassing de gemandateerd opdrachtgever over die beslissing.

3. Beprijzing

Om het rijkshuisvestingsstelsel te vereenvoudigen, wordt er voor kantoren vanaf 1 januari 2016 gewerkt met een prijs per m^2 bruto vloeroppervlakte per regio; er zijn drie regio's. Deze wijziging betekent administratieve lastenverlichting voor het Rijksvastgoedbedrijf en departementen. Ook worden verhuisbewegingen hiermee vergemakkelijkt. Bovendien kunnen zowel departementen als Rijksvastgoedbedrijf niet meer (eenzijdig) tot meerkosten besluiten zonder de vaste prijs per m^2 aan te tasten.[28]

3.1. Huisvestingsbudgetten

Overwogen is om de huisvestingsbudgetten zoals voorheen weer te centraliseren bij het Rijksvastgoedbedrijf. Met centralisatie van budgetten zou voor de departementen als eindgebruiker de prikkel verdwijnen om de huisvestingsbehoefte te minimaliseren; meer gebruik raakt dan niet de eigen

---

[24] Plan van Aanpak programma ProMIS d.d. 19 januari 2012
[25] Kabinetsstandpunt inzake de tweede evaluatie van het Rijkshuisvestingsstelsel. Brief aan ministerraad dd 31 augustus 2011. Kenmerk 2011-2000384067
[26] Verslag ICFH, 20 februari 2014
[27] Verslag ICFH, 20 februari 2014
[28] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 75

begroting. Daarom is niet gekozen voor centralisatie van de budgetten.[29]
Met de departementen is de afspraak gemaakt om onderling eenmalig de budgettaire effecten als gevolg van de stelselherziening te compenseren.[30] Deze effecten zijn structureel van aard.[31] Macroverschillen per departement tussen de oude en nieuwe prijzen voor huisvesting zijn tussen departementen vereffend door middel van een budgetherverdeling. Zodoende is deze omslag op het niveau van het Rijk en per departement kostenneutraal. De verrekening van de huisvestingsbudgetten is gebaseerd op de vastgestelde masterplannen van 25 november 2013 waarin departementen hun opgave tot en met de taakstelling Rutte I hebben gedaan.[32] De budgetherverdeling is geëffectueerd bij voorjaarsnota 2015. Bij de herverdeling van de huisvestingsbudgetten zijn de componenten voor energieverbruik en wijziging afnemerszaken buiten beschouwing gelaten, omdat dit componenten betreffen die in het oude stelsel ook geen onderdeel uitmaken van de gebruiksvergoeding voor huisvesting.[33]

3.2. Eenvoudige beprijzing

De nieuwe beprijzingsmethodiek voor alle masterplannen is in een eenmalige actie ingevoerd.[34] Er worden drie regiotarieven per m^2 bruto vloeroppervlakte gehanteerd. De drie regio's zijn: Den Haag, Randstad en Nederland overig.[35] De regio Randstad betreft alle plaatsen in Noord-Holland, Zuid-Holland (behoudens Den Haag) en Utrecht. De prijsregio Den Haag betreft de gemeente Den Haag. De regiotarieven zijn van toepassing op alle gebouwen die als kantoor zijn aangemerkt in de 'pandenlijst'. De tarieven per m^2 bruto vloeroppervlakte voor 2016 zijn[36]:
– Den Haag: € 281,–
– Randstad: € 277,–
– Overig Nederland: € 243,–.[37]

Deze tarieven zijn inclusief energiekosten en inclusief de overheveling van gebruikerszaken (Regeling Taakverdeling Beheer) naar het RVB. Hieronder vallen de kosten voor: levering en transport elektriciteit, gas en stadswarmte, afkoop CO_2, en energiemanagement.[38] Door de investeringen in energiebesparende maatregelen en de besparing op energieverbruik bij één partij te beleggen, ontstaat een prikkel om energiebesparende maatregelen toe te passen en energie te besparen.

Het tarief wordt jaarlijks vastgesteld. Voorafgaand aan de eerste vaststelling, eind 2015, zijn de regiotarieven bijgesteld ten opzichte van de tarieven die eerder voorlopig waren vastgesteld in de ICBR en SGO.
Het regiotarief komt tot stand op basis van het kostprijsmodel van het Rijksvastgoedbedrijf. In dit model is een raming gemaakt van alle kosten die met de kantoorhuisvesting worden voorzien voor het lopende en voor de komende vier jaar. Hierdoor kan een vijfjaars gemiddelde prijs worden berekend waaruit het jaarlijkse regiotarief voortvloeit. Hierna is een overzicht opgenomen met welke kosten zijn opgenomen in het regiotarief. Aanpassingen vanwege onvermijdelijke prijsstijgingen wegens contractuele verplichtingen en de efficiëntieverbeteringen en nieuwe diensten kunnen ieder jaar leiden tot tariefaanpassing, waarbij het tarief wordt vastgesteld door de eigenaar (SG BZK) gehoord hebbende het bestuurlijk overleg.[39]

3.3. Wat zit in het tarief?[40]

Huisvesting	O.a. het casco, (brand)veiligheidsmaatregelen.
Inbouwpakket	O.a. vloerbedekking, wanden, schilderwerk. De implementatie van de FWR gebeurt op momenten waarin er al forse ingrepen in een kantoor of nieuwbouw waren gepland. Ook bij kleine verbouwingen kunnen kansen worden benut om elementen van de FWR toe te passen.
Beveiligingsmaat-regelen	Conform het NkBR versie 2.0 (tot en met zone 2 en specifiek benoemde ruimtes). Het NkBR is van toepassing op nieuwe of ingrijpend te renoveren rijkskantoren (volgens masterplannen).
Voorheen afnemerszaken	O.a. telefooncentrales, databekabeling en toegangspoorten, grootkeukenapparatuur en klimaatinstallaties.

[29] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 75
[30] Verslag ICFH, 27 maart 2014
[31] Nota 'Rijkshuisvestingsstelsel 2016. De nieuwe beprijzing voor rijkskantoren en interdepartementale budgetherverdeling', vastgesteld tijdens ICBR 2 december 2014, SGO januari 2015 en verwerkt in Voorjaarsbesluitvorming 2015
[32] Brief DGOBR aan leden ICBR inzake actualisering masterplannen kantoorhuisvesting per 2016, ICBR, 8 april 2014
[33] Nota 'Rijkshuisvestingsstelsel 2016. De nieuwe beprijzing voor rijkskantoren en interdepartementale budgetherverdeling', vastgesteld tijdens ICBR 2 december 2014
[34] Verslag stuurgroep ProMIS, 5 maart 2012
[35] Verslag ICBR, 3 december 2013
[36] Na verwerking Besluitvorming Memorandum
[37] Verslag ICBR, 17 november 2015
[38] Verslag ICBR, 26 mei 2015
[39] Verslag ICBR, 2 december 2014
[40] De SG stelt de hoogte van de tarieven vast. DGOO doet voorstellen over uit welke componenten het tarief bestaat.



Primair proces	Alle huisvestingszaken die nodig zijn voor het primair proces van de gebruiker en als zodanig door DGOO zijn erkend
Parkeren conform gemeente-norm	Bij projecten wordt de gemeentelijke parkeernorm aangehouden. Wanneer een gebouw meerdere huurders heeft, worden de parkeerplaatsen naar rato van het bvo verdeeld.
Kunst	Beeldende kunst conform percentageregeling.
Zakelijke lasten	Alle gemeentelijke heffingen zoals OZB.
Risico's	O.a. leegstandrisico en projectrisico.
Energiekosten	Alle kosten voor energie (gebruik en transport), hier vallen gas en elektra onder, maar ook andere manieren van energieopwekking.
Beheer	Alle activiteiten die nodig voor instandhouding van het gebouw.
BTW	
Flexibel opzegbare contracten	Contracten worden afgesloten voor onbepaalde tijd met een wederzijdse mogelijkheid tot opzeggen met een opzegtermijn van 12 maanden.

En wat zit niet in het tarief?

- Water.
- Losse apparatuur: zoals computers, pantry apparatuur.
- Facilitaire producten, zoals meubilair.

3.4. Hoe is het tarief opgebouwd?

Het regiotarief is gebaseerd op het kostprijsmodel van het Rijksvastgoedbedrijf. De volgende kosten zijn meegenomen in het regiotarief:

A. Lopende gebouwgebonden kosten:
- afschrijvingen over de boekwaarde,
- rente,
- inhuurbedragen,
- DBFMO-betalingen.

B. Voorraadbrede parameters per pand:
- apparaatskosten,
- heffingen,
- onderhoud (waaronder deel servicekosten van huurpanden),
- onderhoud overdracht voormalige afnemerszaken,
- energiekosten,
- facilitaire kosten bij leegstand,
- wederopleveringskosten van huurpanden.

C. Nieuwe investeringen:
- functionele aanpassingen,
- vervangingsinvesteringen,
- brandveiligheid,
- (voormalige) afnemerszaken,
- beveiliging conform NkBR,
- investeringen in duurzaamheid,
- mijlpaalbetalingen en overige projectkosten bij DBFMO.[41]

3.5. DBFMO in het rijkshuisvestingsstelsel

Ook rijkskantoren die een DBFMO-contract hebben, vallen per 1 januari 2016 onder het nieuwe rijkshuisvestingsstelsel. De Beschikbaarheidsvergoeding die in rekening wordt gebracht door de consortia, is onder te verdelen in het huisvestingsdeel en het dienstendeel. De toedeling is op basis van het Financieel Model Opdrachtnemer bepaald. Voor de drie DBFMO-kantoren die ten tijde van het opstellen van de berekeningen in exploitatie waren zijn de percentages exact vastgesteld voor het huisvestingsdeel en voor het dienstendeel. Voor de drie DBFMO-kantoren die ten tijde van berekening in voorbereiding waren en voor de toekomstige ontwikkeling van DBFMO-kantoren, wordt het gewogen gemiddelde van de projecten in exploitatie gehanteerd. Dit betreft 65% van de beschikbaarheidsvergoeding.[42] Naast het regiotarief betaalt de gebruiker van DBFMO-kantoren ook het dienstendeel: 35% van de beschikbaarheidsvergoeding. Bij meerdere gebruikers in een DBFMO-kantoor wordt het dienstendeel onder de gebruikers verdeeld over het totale m^2 bruto vloeroppervlakte en de hierover gemaakte afspraken.

3.6. Risicoverdeling

In het nieuwe stelsel voor rijkskantoren vindt een risicoverschuiving plaats van de gebruikers van

[41] Kostprijsmodel Rijksvastgoedbedrijf
[42] Verslag ICFH, 24 april 2014



kantoorhuisvesting naar het Rijksvastgoedbedrijf. Deze risicoverschuiving betreft met name de volgende zeven elementen, waarvoor in de beprijzing 2016 geen risico-opslag is bepaald:
– leegstandsrisico,
– instandhouding (vervangingsinvesteringen eigenaarszaken),
– projectrisico,
– renterisico,
– RTB-wijziging,
– kosten voor energie,
– boekwaarderisico.

3.7. Boekwaardeverliezen

Het boekwaarderisico (na contractbeëindiging met de gebruiker) is ten opzichte van het oude stelsel niet verschoven en blijft bij het Rijksvastgoedbedrijf. Echter in het oude stelsel werden met gebruikers langdurige contracten afgesloten die voor een groot deel gelijk waren aan de afschrijvingstermijn van (nieuwe) investeringen. In het nieuwe stelsel geldt een opzegtermijn van 1 jaar (ofwel 12 maanden na dato opzegging). Daar tegenover staat dat het Rijksvastgoedbedrijf toekomstige investeringen beter kan laten aansluiten bij de toekomstige huisvestingsbehoefte voor de Rijksdienst.[43]

Bij afstoot van eigendomspanden moesten in een aantal gevallen eenmalige afstootverliezen worden genomen. Bij de weging van de masterplannen in de businesscases worden deze kosten meegenomen. Deze kosten zijn volgens de daarvoor geldende regels ten laste gebracht van het eigen vermogen van het Rijksvastgoedbedrijf. Wanneer dit boekwaardeverlies niet door het Rijksvastgoedbedrijf gedragen kan worden, dan wordt dit volgens de normale spelregels van een baten-lastendienst afgehandeld. Hierover zijn afspraken gemaakt met het ministerie van Financiën. Afstootverliezen hebben geen effect op het besparingspotentieel voor de langere termijn dat structureel van aard is.[44]

3.8. Egalisatie

Een egalisatievordering is een uitzondering op artikel 27 lid 3 van de Regeling Agentschappen (Staatscourant 2012 nr. 20 668), waarin wordt bepaald dat agentschappen geen financiële vaste activa op de balans mogen hebben. Hiermee heeft het Ministerie van Financiën destijds bij uitzondering ingestemd. In het nieuwe stelsel verandert dit. Er mag geen egalisatiereserve meer zijn. Door te werken met een integraal kostprijsmodel is dit niet bezwaarlijk. Alle in het verleden opgebouwde egalisatievorderingen voor kantoren zijn afgerekend vóór de implementatie van het nieuwe stelsel per 1 januari 2016.

4. Uitwerking governance in werkprocessen

Dit hoofdstuk gaat in op afspraken ten aanzien van de taakverdeling van de meest voorkomende werkprocessen in het interdepartementale verkeer over de rijkshuisvesting.[45]

4.1. Kaderstelling

DGOO is verantwoordelijk voor de strategische kaders voor de bedrijfsvoering, en daarmee ook voor de rijkshuisvesting.[46]
Het RVB, een departement of een CDV kan het ontbreken van kaders aankaarten bij DGOO.

Het proces van kaderstelling loopt als volgt:[47]
Stap 1: DGOO signaleert een beleidsbehoefte (in voorkomende gevallen ingegeven door het RVB, (een) departement(en) of (een) CDV(‘s)).
Stap 2: DGOO stelt een concept-kader hierover op (mede op basis van inhoudelijke informatie vanuit het RVB, (een) departement(en) of (een) CDV(‘s)).
Stap 3: DGOO stemt het concept-kader af met de relevante partijen. Dit zijn het RVB, de departementen en in voorkomende gevallen de CDV’s.
Stap 4: Het RVB verricht in relevante gevallen een uitvoeringstoets op het kader en geeft aan of het kader gevolgen heeft voor het tarief / de kostprijs.
Stap 5: Afhankelijk van de zwaarte van het onderwerp wordt het kader vastgesteld door de directeur

[43] Nota ’Rijkshuisvestingsstelsel 2016. De nieuwe beprijzing voor rijkskantoren en interdepartementale budgetherverdeling’, vastgesteld tijdens ICBR, 2 december 2014
[44] Tweede Kamer, vergaderjaar 2012–2013, 31 490, nr. 129
[45] De inhoud van dit hoofdstuk is geheel ontleend aan (een bijlage bij) het rapport governance RVB, dat is vastgesteld door de SG BZK.
[46] Nota Vernieuwing Rijksdienst, 2007.
[47] Rapport governance Rijksvastgoedbedrijf,



IFHR van DGOO, gehoord hebben het Kaderstellend Overleg (zie bijlage 2), door de DGOO, gehoord hebbend de Interdepartementale Commissie Bedrijfs-voering Rijk, door het SGO voorportaal, of door de minister van BZK (nu voor W&R) evt. gehoord hebbende de ministerraad.
Stap 6: DGOO organiseert de implementatie van het kader.
Stap 7: DGOO richt de beleidscontrol op elk kader in.
Stap 8: Het RVB, de departementen en in voorkomende gevallen de CDV's leveren gevraagde gegevens aan, zodat de beleidscontrol kan plaatsvinden.

Andere departementen kunnen vanuit hun beleidsinhoudelijke taak ook kaders stellen die doorwerking hebben in de rijkshuisvesting. Denk aan het bouwbesluit, monumentenbeleid, PPS-beleid, enz. In praktijk zien we dat het Rijksvastgoedbedrijf zelf uitvoeringskaders op niet-strategisch niveau stelt.

4.2. Pand in of uit het stelsel

Stap 1: Een departement ofwel het RVB doet een voorstel aan DGOO om de pandenlijst aan te passen door een gebouw als kantoor ofwel specialty te kenmerken.
Stap 2: De directeur IFHR van DGOO neemt hierover een besluit op basis van advies van zijn eigen directie hieromtrent en mede na consultatie van het RVB en departement(en) die het gebouw in gebruik hebben.
Stap 3: DGOO informeert het RVB en departement(en) die het gebouw in gebruik hebben over het besluit zoals bedoeld bij stap 2.
Stap 4: Wanneer een pand wordt omgezet van het specialty stelsel naar het kantorenstelsel, zijn de boekwaarderisico's (zowel winst als verlies) als gevolg van het verschil tussen de waarde als specialty en de waarde als kantoor voor rekening van de specialty houdende dienst. Wanneer een pand wordt omgezet van het kantorenstelsel naar het specialty stelsel, vindt de omzetting plaats tegen boekwaarde. De kosten van verbouwing tot specialty en de leegstandskosten tijdens verbouwing, komen voor rekening van de specialty houdende dienst.

4.3. Actualisatie masterplannen

De vraag naar rijkshuisvesting is constant in beweging. Daarom is het nodig om periodiek de masterplannen te actualiseren. Dat gebeurt eens per twee jaar. Daarnaast verwerkt het RVB jaarlijks alle vastgestelde verzoeken tot wijziging.

De actualisatie van de masterplannen gaat als volgt:
Stap 1: DGOO schrijft de departementen, waaronder de Belastingdienst en Rijkswaterstaat aan om hun meerjarige huisvestingsbehoefte aan kantoorruimte (uitgedrukt in fte's per masterplan) aan DGOO kenbaar te maken.
Stap 2: De departementen (waaronder ook de Belastingdienst en Rijkswaterstaat) leveren de gevraagde gegevens tijdig aan, ondertekend door hun eigen directeur huisvesting.
Stap 3: DGOO consolideert deze informatie en agendeert deze ter vaststelling in de ICBR. Daarna levert DGOO de definitieve informatie aan bij het RVB.
Stap 4: Het RVB doet voorstellen om vraag en aanbod te matchen.
Stap 5: DGOO organiseert interdepartementale sessies, waar de voorgestelde match tussen vraag en aanbod integraal (vanuit de belangen primair proces, politiek bestuurlijk, vastgoedstrategisch en besparingspotentieel concern Rijk) plaatsvindt. DGOO, RVB en departementen nemen hieraan deel.
Stap 6: DGOO organiseert besluitvorming over de actualisatie van masterplannen via het kaderstellend overleg rijkshuisvesting, de interdepartementale commissie bedrijfsvoering Rijk, door de minister van BZK, daarbij gemandateerd door de ministerraad.
Stap 7: DGOO stemt af met de provincies.
Stap 8: De minister van BZK informeert de Kamer over de actualisatie van masterplannen en bijbehorende politiek relevante issues.
Stap 9: DGOO actualiseert de opdracht tot uitvoering van de masterplannen per beleidsbrief aan het RVB.

Het proces van de jaarlijkse update verloopt als volgt:
Stap 1: De opdrachtnemer levert jaarlijks een overzicht van de vastgestelde wijzigingen van de reeds vastgestelde masterplannen.
Stap 2: Er wordt onderscheid gemaakt naar twee procedures van update masterplannen: (a) jaarlijkse update die klein is naar aard en inhoud (genoemd jaarlijkse update) en (b) grootschalig onderhoud die naar aard en inhoud fundamenteler is (genoemd groot onderhoud).
Stap 3: De kadersteller bepaald ieder kalenderjaar of een jaarlijkse update dient plaats te vinden of dat grootschalig onderhoud dient plaats te vinden.

Ten behoeve van de procedures 'grootschalig onderhoud' en 'jaarlijks update' wordt een nadere regeling opgesteld met inachtneming van het bovenstaande.



4.4. Jaarlijkse beleidsbrief

DGOO stelt jaarlijks een beleidsbrief op en brengt deze uit aan de opdrachtnemer, het Rijksvastgoedbedrijf. Daarin geeft DGOO aan of er aanpassingen gewenst zijn in de diensten die worden afgenomen met een meerjarige doorkijk van 5 jaar voor zover dat mogelijk is.
De vastgestelde masterplannen zijn richtinggevend voor en worden verondersteld onderdeel te zijn van de beleidsbrief die jaarlijks door de opdrachtgever wordt verstrekt en voor door de opdrachtnemer te vervullen opdracht en voor de te verrichte diensten en werkzaamheden.

4.5. Casuïstiek (verzoeken tot wijziging)

Stap 1: Het RVB analyseert en besluit binnen de kaders van het stelsel en de masterplannen.
Stap 2. Het RVB, een departement of DGOO signaleert een verzoek tot wijziging van de besluiten uit een masterplan.
Stap 3: DGOO analyseert de afwijking en weegt de belangen primair proces, politiek bestuurlijk, vastgoedstrategisch en besparingspotentieel concern Rijk tegen elkaar af, gehoord hebbend de afnemer(s) en het RVB en stelt op basis van dat alles een verzoek tot wijziging op.
Stap 4: DGOO stemt het concept verzoek tot wijziging met de afnemer(s) en het RVB af.
Stap 5: De minister van BZK, en namens hem de directeur IFHR van DGOO, stelt een verzoek tot wijziging vast.
Stap 6: DGOO informeert de afnemer(s), het RVB en indien van toepassing de gemandateerd opdrachtgever over het besluit.

4.6. Gemandateerd opdrachtgeverschap

DGOO is in het nieuwe stelsel kadersteller voor de ontwikkeling van nieuwe rijksverzamelkantoren. DGOO stelt een gemandateerd opdrachtgever aan om de projecten uit te voeren. DGOO standaardiseert bij de ontwikkeling van rijkskantoren de generieke voorzieningen en werkplekfaciliteiten zoveel als mogelijk is.[48]

Aanwijzen gemandateerd opdrachtgevers

Het proces om tot een verdeling te komen van de gemandateerd opdrachtgevers over de projecten, gaat als volgt:
Stap 1: Het RVB brengt in kaart welke projecten voortkomen uit de vastgestelde masterplannen.
Stap 2: DGOO vraagt de grote uitvoeringsorganisaties om per project een gemandateerd opdrachtgever voor te dragen.
Stap 3: DGOO stelt vanuit haar rol als opdrachtgever voor rijkskantoren gemandateerd opdrachtgever voor elk project vast.
Stap 4: DGOO verstrekt mandaat aan de gemandateerd opdrachtgever voor uitvoering van elk project via een formele opdrachtbrief.

Gemandateerde opdracht

De kadersteller DGOO stelt door middel van een gespecificeerde projectbrief een gemandateerd opdrachtgever aan voor het realiseren van een project in het kader van de masterplannen. In de projectbrief zijn de kaders (kwaliteit, tijd, geld) weergegeven die van toepassing zijn op de opdracht. Vijf organisaties met expertise van huisvestingsprojecten zijn aangewezen om een gemandateerd opdrachtgever voor masterplanprojecten te leveren. Dit zijn: De Projectdirectie Ontwikkeling Rijnstraat 8 van DGOO, de Directie Huisvesting van Veiligheid en Justitie, de Belastingdienst-CFD, de Corporate Dienst Rijkswaterstaat en UBR. De gemandateerd opdrachtgever treedt op namens de kadersteller DGOO.

Diagnosefase

Om de projectopdracht van een masterplan van de benodigde informatie te voorzien, is een diagnosefase ontwikkeld. Dit is een deelprojectfase van een masterplanproject, waarin feitenonderzoek plaatsvindt. In deze fase onderzoeken deskundigen de aspecten die nodig zijn om een scherpe projectopdracht te kunnen definiëren.

Projectteam en stuurgroep

In een projectteam zitten de projectmanagers vanuit het Rijksvastgoedbedrijf, de Concern Dienstverle-

---

[48] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 75



ner en shared service organisatie-ICT.[49] De rollen, taken en verantwoordelijkheden binnen masterplanprojecten zijn vastgelegd in het document 'Rollen, verantwoordelijkheden en eindproducten in een GO-project'.[50]

Voor ieder project is een stuurgroep geformeerd, doorgaans voorgezeten door de gemandateerd opdrachtgever. De stuurgroep bestaat tevens uit een vertegenwoordiging van de concern dienstverlener, het Rijksvastgoedbedrijf en de ICT-dienstverlener. Alle stuurgroepleden hebben het mandaat om vanuit de eigen organisatie binnen de kaders besluiten over het project te kunnen nemen en alle leden kunnen een stuurgroepbijeenkomst initiëren. De gebruiker kan als agendalid voor de stuurgroep worden uitgenodigd.[51]

Escalatie

Departementen kunnen zich tot de gemandateerd opdrachtgever wenden over de uitvoering van de projecten voortvloeiend uit de masterplannen. Indien betrokkenen geen overeenstemming bereiken, is DGOO procesverantwoordelijk voor escalatie besluitvorming.

4.7. Vaststellen tarieven

Stap 1: Het RVB stelt jaarlijks een voorstel op voor de aanpassing van haar tarief met een meerjarige doorkijk van 5 jaar.
Stap 2: DGOO draagt zorgt voor behandeling hiervan in de ICBR en voorziet dat van een eigen advies voor zover het tarief betrekking heeft op kantoren (vanuit haar stelselverantwoordelijkheid). Over de bespreking in de ICBR informeert DGOO de eigenaar SG BZK via FEZ.
Stap 3: RVB zorgt voor behandeling van het voorstel voor de aanpassing van haar tarief in het bestuurlijk overleg via FEZ (vanuit de rol van eigenaarsondersteuning).
Stap 4: De eigenaar stelt de tarieven vast, gehoord hebbend het bestuurlijk overleg.

4.8. Leenfaciliteit

Het RVB doet jaarlijks een beroep op de leenfaciliteit voor de door haar uit te voeren projecten[52], waaronder de projecten die worden uitgevoerd binnen de kaders van het rijkshuisvestingsstelsel.

Het RVB geeft inzicht in het benodigde leenplafond bij FEZ BZK. Na beoordeling door FEZ zal de minister van BZK het voorstel voor het leenplafond indienen bij de minister van Financiën. De minister van Financiën stelt jaarlijks het meerjarig leenplafond voor de leenfaciliteit rijkshuisvesting vast.

In de situatie dat het leenplafond niet toereikend is voor de uitvoering van alle projecten die door opdrachtnemer RVB moeten worden uitgevoerd, zal de opdrachtnemer de kadersteller DGOO daarover tijdig informeren en van de benodigde informatie voorzien, zodat de kadersteller in de gelegenheid wordt gesteld dit te bespreken in de ICBR. Het advies van de ICBR wordt besproken in de ICRV.

Daarna zal de opdrachtnemer dit inbrengen ter prioriteitstelling door de eigenaar in het Bestuurlijk Overleg Rijksvastgoedbedrijf.

4.9. Taakverdeling beheer

De verantwoordelijkheidsverdeling voor het beheer en onderhoud van rijksgebouwen wordt vereenvoudigd als onderdeel van de nieuwe eenvoudige kostprijsmethodiek.[53] Vanaf 1 januari 2016 geldt een nieuwe taakverdeling voor beheer waarin de exacte verantwoordelijkheidverdeling tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gebruiker en concern dienstverleners is vastgelegd. Een flink aantal zaken die voorheen afnemerzaken waren, komen vanaf 1 januari 2016 onder verantwoordelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf en vallen binnen het regiotarief. Daarbij is als globaal uitgangspunt gebruikt: alles in de muur en alle zaken die na een verhuizing achterblijven en herbruikbaar zijn, gaan over naar het Rijksvastgoedbedrijf. Enkele voorbeelden hiervan zijn: bedrijfsinstallaties, databekabeling, grootkeukenapparatuur, toegangspoortjes, vloerbedekking, en binnenzonwering.[54]

---

[49] Verslag TBOR, 18 november 2015
[50] Rollen, verantwoordelijkheden en eindproducten GO-projecten, 10 november 2015
[51] Rollen, verantwoordelijkheden en eindproducten GO-projecten, 10 november 2015
[52] De leenfaciliteit voor het Rijksvastgoedbedrijf heeft niet alleen betrekking op de kantoorhuisvesting, maar ook op bijvoorbeeld specialties.
[53] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 75
[54] Resultaten werkgroep beheer en onderhoud rijkskantoren en specialties in het nieuwe rijkshuisvestingsstelsel, 13 december 2012.



4.10. Monitoring en verantwoording

Jaarrapportage Bedrijfsvoering

De Minister voor Wonen en Rijksdienst publiceert jaarlijks een verslag over de organisatie en de bedrijfsvoering van de ministeries. Dat verslag bevat ook een onderdeel 'rijkshuisvesting'. DGOO stelt dit op.

Voortgangsrapportage masterplannen

Het RVB stelt ten minste één maal per jaar, telkens in de maand februari ten behoeve van de kadersteller een voortgangsrapportage op over de voortgang die wordt geboekt in de masterplannen en de gerealiseerde afstoot en besparing per departement en per masterplan, mede in relatie tot de planning daarvan.
In overleg tussen RVB en DGOO kan vaker dan één keer per jaar worden overgegaan tot het opstellen van een voortgangsrapportage door de opdrachtnemer.
De voortgangsrapportage wordt besproken in het Kaderstellend Overleg Rijkshuisvesting.[55]

Rapportages GO-project

Een gemandateerd opdrachtgever stelt conform de aan hem verstrekte opdrachtbrief en op verzoek van de kadersteller een voortgangs- en een eindrapportage op. DGOO analyseert en beoordeelt de voortgangsrapportage en stuurt in voorkomende gevallen bij.[56]

4.11. Stelselevaluatie

DGOO is verantwoordelijk voor het eens per vijf jaar evalueren van het Rijkshuisvestingsstelsel.

4.12. Geschillen

Indien over de uitvoering en nakoming van afspraken tussen partijen enig geschil mocht rijzen, wordt getracht in goed overleg tot een oplossing van het geschil te komen. Indien het geschil niet kan worden opgelost, kan het aan de SG vanuit zijn rol als voorzitter van het Bestuurlijk Overleg, of indien beleidsmatig bij de DGOO en zo nodig aan de minister voor Wonen en Rijksdienst worden voorgelegd. In de afgesloten convenanten wordt de route bij een geschil beschreven[57]. Een aparte commissie en ministeriële regeling is hiervoor niet nodig en kan dus geschrapt worden.

Bijlage 1: Definities begrippen

Afnemers: de ministeries en Zelfstandige Bestuurs Organen (ZBO's) die gebruik maken van de rijkshuisvesting.
Bestuurlijke Overleg Rijksvastgoedbedrijf (BOR): het gremium waar opdrachtgevers, kaderstellers en opdrachtnemer elkaar treffen over het functioneren van het Rijksvastgoedbedrijf. Deelnemers zijn: SG BZK (voorzitter / eigenaar), dgRVB (opdrachtnemer), DGOO (kadersteller rijkshuisvestingsstelsel), Centraal opdrachtgever kantoren, SG Defensie (grote opdrachtgever), dg Ruimte en Water (vz ICRV / beleidsbepaler), pSG V&J (grote opdrachtgever specialties) en dFEZ BZK (financieel deskundige).
Centraal opdrachtgever: degene binnen de rijksdienstdie de afnemers vertegenwoordigt in het Bestuurlijke Overleg Rijksvastgoedbedrijf.
Eigenaar: de binnen het betrokken ministerie aangewezen verantwoordelijke voor het toezicht op het beleid van de opdrachtnemer en op de algemene gang van zaken in het agentschap (Staatscourant 2012, Nr. 20668, 15 oktober 2012), zijnde de Secretaris-Generaal BZK.
Fysieke Werkplek Rijk (FWR): De kern van de FWR bestaat uit rijksbreed geldende afspraken voor de kantoorhuisvesting van het Rijk. Ze zijn zowel sturend voor de indeling van de ruimte als, tot op zekere hoogte, het gebruik van de ruimte. Het gaat om een standaardisering van de behoeftestelling en uitdrukkelijk niet om het creëren van een eenheidsworst door overal eenzelfde 'rijkswerkplek uit te rollen'. Binnen de vastgestelde FWR-kaders is er volop ruimte voor diversiteit in de inrichting en vormgeving van een rijkskantoor.
Gemandateerd opdrachtgever: een door DGOO aangewezen departementsonderdeel dat invulling geeft aan de opdrachtgeversrol voor de totstandkoming van een rijkskantoor (zie pagina 34 van het rapport 'Governance Rijksvastgoedbedrijf').

---

[55] Convenant DGOBR – Rijksvastgoedbedrijf, 25 september 2015.
[56] Rollen, verantwoordelijkheden en eindproducten van een GO-project. Besproken in TBOR november 2015.
[57] Zie bijvoorbeeld Convenant DGOBR – Rijksvastgoedbedrijf, 25 september 2015. Artikel 19.



Kadersteller: het directoraat-generaal Overheidorganisatie (DGOO) dat systeemverantwoordelijk is voor het rijkshuisvestingsstelsel en de daartoe behorende beleidskaders en nadere regelingen.
Kantoor: een rijksgebouw is een kantoor indien deze aldus is opgenomen in de pandenlijst.
Masterplan: een overzicht waarin meerjarig de kantoorhuisvesting van de Rijksdienst, voor zover deze binnen het rijkshuisvestingsstelsel valt, is afgestemd op de behoefte aan huisvesting voor rijksambtenaren.
Opdrachtnemer: de eindverantwoordelijke binnen het agentschap (Staatscourant 2012, Nr. 20668, 15 oktober 2012), zijnde de Directeur-Generaal Rijksvastgoedbedrijf.
Pandenlijst: een overzicht waarin is aangegeven of de gebouwen die in beheer zijn bij het Rijksvastgoedbedrijf, behoren tot de categorie 'kantoren'.
Specialty: een specialty is een rijksgebouw waarvan als gevolg van speciale eisen vanuit het primair proces de hoofdfunctie van dat gebouw niet een kantoorfunctie is, dan wel een kantoorgebouw dat geen gedeelde huisvesting kan bieden voor organisaties die geen onderdeel van het betreffende primair proces uitmaken. Voorbeelden zijn gerechtsgebouwen, gevangenissen en laboratoria, of huisvesting op bijzondere locaties zoals douanekantoren.

Bijlage 2: Mandaat- en overlegstructuur

In dit hoofdstuk worden de afspraken toegelicht over wie wat mag besluiten.

Mandaat van de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (lees: W&R) kan na overleg met Onze Ministers kaders vaststellen ter bevordering van de eenheid, de kwaliteit of de efficiëntie van de bedrijfsvoering door de ministeries.[58]
In de bedrijfsvoering van de ministeries kan meer eenheid, kwaliteit of efficiëntie worden behaald door een verdergaande standaardisering en samenwerking. Om dit te bevorderen krijgt de minister voor Wonen en Rijksdienst de bevoegdheid kaders vast te stellen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan ICT- en inkoopstandaarden, de huisvestingsstrategie en normen voor externe inhuur of bijzonder belonen.
De kaderstellende bevoegdheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst omvat ook de bevoegdheid om werkzaamheden aan te wijzen die ten behoeve van alle ministeries (of een deel daarvan) worden uitgevoerd door een organisatieonderdeel van één der ministeries. Deze bevoegdheid geeft uitwerking aan het beginsel dat alle ministeries[59] zullen deelnemen aan de rijksbrede voorzieningen op het gebied van de bedrijfsvoering (ook wel aangeduid als shared services).
De uitvoering door één organisatieonderdeel van een ondersteunende taak voor meerdere ministeries dient vanzelfsprekend te geschieden met de instemming van de minister waaronder dit organisatieonderdeel ressorteert. De kaders worden voorts vastgesteld na overleg met de ministers die de leiding hebben over een ministerie. De ministerraad is het aangewezen gremium om over deze kaders te beraadslagen en te besluiten.
Bij de voorbereiding van deze kaders zal de gebruikelijke weg van ambtelijke voorbereiding worden gevolgd. Dat betekent dat besluiten worden voorbereid door de Interdepartementale Commissie Bedrijfsvoering Rijksdienst, die als ambtelijk voorportaal van de betrokken onderraad van de ministerraad functioneert.
Elk van de ministers beheert zijn ministerie binnen de vastgestelde kaders. De minister waaronder het organisatieonderdeel ressorteert dat de rijksbrede voorziening uitvoert is verantwoordelijk voor de inrichting en het functioneren ervan. De overige ministers zijn opdrachtgever voor zover het de ondersteuning van hun eigen ministerie betreft.[60]

Mandaat van de Secretaris-Generaal BZK

De Secretaris Generaal BZK is aangesteld als eigenaar van het Rijksvastgoedbedrijf, inclusief het daarbij behorend mandaat.[61]

Mandaten DGOO en directeur IFHR

In het mandaatbesluit BZK 2012[62] staat dat het mandaat van de minister van BZK (lees: W&R) is doorgemandateerd naar dg en directeur voor zover dit specifiek betrekking heeft op diens taakvelden.

---

58 Coordinatiebesluit: Staatsblad 2011, 18, artikel 2
59 M.u.v. Defensie
60 Staatsblad 2011, 18, toelichting bij artikel 2
61 Ondernemingsbesluit capaciteitsplan 2016.
62 Gewijzigd instellingsbesluit ICBR: Staatscourant 2012, nummer 15354, 25 juli 2012.



Mandaat Gemandateerd Opdrachtgever

DGOO mandateert per project een opdrachtgever voor de ontwikkeling van een rijksverzamelkantoor zoals bijvoorbeeld de Rijnstraat 8. Daartoe krijgt de gemandateerd opdrachtgever (GO) het mandaat over een, door de toekomstige klanten opgebracht, vooraf vastgesteld budget.

Interdepartementale Commissie Bedrijfsvoering Rijk

De Interdepartementale Commissie Bedrijfsvoering Rijk (ICBR) is het interdepartementale ambtelijke gremium voor de besluitvorming over de rijksbrede bedrijfsvoering.
Het kabinet acht voor de bedrijfsvoering een kaderstellend beleid nodig dat op centraal niveau wordt ondergebracht. Dat moet betrekking hebben op het gebied van Personeel & Organisatie, Informatievoorziening en Informatie- en Communicatietechnologie, Inkoop, Huisvesting en Facility management.[63] In het verlengde hiervan worden ook de ambtelijke gremia over de bedrijfsvoering van de rijksdienst heringericht naar taken, verantwoordelijkheden en mandaat.
De vertegenwoordigers kunnen daarom in het departementale beraad en in de interdepartementale ambtelijke besluitvorming:

– de verbinding leggen tussen de bedrijfsvoering en de primaire processen op het eigen ministerie en daarmee zorgen dat de bedrijfsvoering bijdraagt aan de gewenste verbetering van de primaire processen;
– de integrale verantwoordelijkheid voor de bedrijfsvoering vormgeven en daarmee zorgen voor de domeinoverstijgende visie en aanpak;
– over de verantwoordelijkheden en bevoegdheden beschikken om namens hun ministerie op te treden en daarmee bijdragen aan het doorzettingsvermogen van het beraad.[64]

Raad voor Bestuur en Justitie en SGO voorportaal

De onderwerpen van de onderraad van de ministerraad, de Raad voor Bestuur en Justitie (RBJ) worden eerst behandeld in het ambtelijk voorportaal. Bespreking in het ambtelijk voorportaal is de finale ambtelijke afstemming en behoort dus te worden voorafgegaan door de gebruikelijke interdepartementale afstemming.
De RBJ kent twee ambtelijke voorportalen:

- Commissie voor Bestuur, Veiligheid en Justitie (CBVJ)
- SGO-voorportaal

Als slot van de bespreking in het ambtelijk voorportaal trekt de voorzitter een conclusie. Veelal is die conclusie dat het stuk met inachtneming van de gemaakte opmerkingen kan worden aangeboden aan de onderraad. Doorloop daarvoor de stappen zoals hier aangegeven. Ook komt het voor dat de voorzitter concludeert dat het voorstel rechtstreeks kan worden aangeboden aan de Ministerraad. Dat kan gebeuren in gevallen waarin er geen geschilpunten zijn en er wordt geen politieke discussie over het onderwerp verwacht.

Bestuurlijk Overleg Rijksvastgoedbedrijf (BOR)[65]

Het BOR is het gremium waar opdrachtgevers, kaderstellers en opdrachtnemer elkaar treffen over het functioneren van het Rijksvastgoedbedrijf.

In het Bestuurlijk Overleg Rijkshuisvesting wordt een P&C cyclus op concernniveau doorlopen waarbij jaarplan en totaalrapportages worden besproken vanuit het perspectief van het bedrijf (ontwikkeling baten-lasten en werkvoorraad), het perspectief van de opdrachtgever (kwaliteit en planning) en ook het perspectief van de gebruiker (klanttevredenheid).

Deelnemers zijn: SG BZK (voorzitter / eigenaar), dgRVB (opdrachtnemer), DGOO (kadersteller rijkshuisvestingsstelsel), CFO Belastingdienst (centraal opdrachtgever kantoren), SG Defensie (grote opdrachtgever), dg Ruimte en Water (vz ICRV / beleidsbepaler), pSG V&J (grote opdrachtgever specialties) en dFEZ BZK (financieel deskundige).

Interdepartementale Commissie Rijks Vastgoed

De Interdepartementale Commissie Rijksvastgoed is bedoeld om de beleidsmatige afstemming tussen de beleidsopdrachtgevers van vastgoedhoudende diensten te versterken.[66]

---

[63] nota Vernieuwing Rijksdienst
[64] Instellingsbesluit ICBR: Staatscourant 2008, 135.
[65] Algemeen convenant Rijksvastgoedbedrijf 25 september 2015
[66] Uitgangspunten Cluster Vastgoed. Twopager aan ministerraad dd 11 november 2011.



Het overleg wordt bemensd met de verantwoordelijke beleidsDG's, waaronder DGWB, DGOO, EZ, IenM, OCW, Financiën, Defensie en VenJ.

Kaderstellend Overleg Rijkshuisvesting (KOR)

Het KOR was van januari tot en met mei 2016 het besluitvoorbereidend overleg rijkshuisvesting. Het werd opgericht als opvolger van respectievelijk de stuurgroep ProMIS (2012–2014) en het Tijdelijk Bestuurlijk Overleg Rijkshuisvesting (TBOR, 2015). Het had onder meer de volgende onderwerpen op de agenda:
- Beleidsontwikkeling en kaderstelling
- Masterplannen jaarlijkse update
- Masterplannen groot onderhoud
- Verantwoording en rapportage (voortgang masterplannen overall; kwaliteit voorraad)

Dit overleg werd voorgezeten door dFHIR (DGOBR), na 1 april 2016 de dIFHR (DGOO) en de leden waren Belastingdienst, V&J, Defensie, RVB, FEZ BZK en IRF. De ICBR heeft op 16 februari 2016 besloten om het KOR op te heffen en de taken te doen opgaan in een ICFH nieuwe stijl, de Interdepartementale Commissie Huisvesting en Faciliteiten (ICHF).[67] Dit besluit is met ingang van juni 2016 geëffectueerd door oprichting van de ICHF.

Interdepartementale Commissie Faciliteiten & Huisvesting (ICFH)

Op 30 september 2008 heeft de ICBR besloten om de ICBR verbonden commissies te regelen op basis van de bevoegdheid tot het regelen van de eigen werkzaamheden. Per 1 juni 2016 is de ICFH omgevormd tot een ICFH nieuwe stijl, de Interdepartementale Commissie Huisvesting en Faciliteiten[68].

Interdepartementale Commissie Huisvesting en Faciliteiten (ICHF)

De Interdepartementale Commissie Huisvesting en Faciliteiten (ICHF) is een voorportaal voor de ICBR om besluitvorming voor te bereiden inzake rijksbrede kaders voor huisvesting en faciliteiten.
Bij besluit van de ICBR van 16 februari 2016 is besloten het Kaderstellend Overleg Rijkshuisvesting (KOR) te integreren in de Interdepartementale Commissie Faciliteiten en Huisvesting (ICFH), tot een nieuw overleggremium ICHF. Dit besluit werd per 1 juni 2016 geïmplementeerd. De ICHF bestaat uit gemandateerde vertegenwoordigers (op directeursniveau) van alle departementen, aangevuld met de directeur Facilitair en Financiën RWS, directeur CFD Belastingdienst en directeur Portefeuillestrategie RVB. De ICHF wordt voorgezeten door de directeur Inkoop-, Facilitair- en Huisvestingbeleid Rijk (dIFHR) van BZK/DGOO[69].

---

[67] Verslag ICBR, de dato 16 februari 2016.
[68] Verslag ICBR, de dato 16 februari 2016.
[69] Aandachtspunten bij het nader vormgeven van de Interdepartementale Commissie Huisvesting en Faciliteiten (ICFH nieuwe stijl), notitie DGOO ten behoeve van ICFH, de dato 21 april 2016.